

Số: 50../HAREC-CBTT/2026

Hà Nội, ngày 13 tháng 02 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại

- Mã chứng khoán: HRB
- Địa chỉ: Số 4 phố Láng Hạ, phường Giảng Võ, TP. Hà Nội
- Điện thoại liên hệ: (024) 3772 4330 Fax: (024) 3772 4332

2. Nội dung thông tin công bố:

Báo cáo thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 13/02/2026 tại đường dẫn: www.harec.com.vn

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu NPTQTCT, HCTC.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT



GIÁM ĐỐC
Phạm Huy Trí

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

HRB 2025



MỤC LỤC

THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....	3
MỘT SỐ CHỈ TIÊU CƠ BẢN.....	5
A. THÔNG TIN CHUNG.....	5
I. Thông tin khái quát.....	5
II. Quá trình hình thành và phát triển.....	6
III. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh.....	6
IV. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy tổ chức.....	7
V. Định hướng phát triển.....	11
VI. Các rủi ro.....	12
B. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM.....	13
I. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.....	13
II. Tổ chức và nhân sự.....	14
III. Tình hình đầu tư, thực hiện dự án.....	21
IV. Tình hình tài chính.....	21
V. Cơ cấu cổ đông, vốn đầu tư chủ sở hữu.....	22
VI. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội.....	23
C. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC.....	26
I. Công tác hoạt động kinh doanh năm 2025.....	26
II. Kế hoạch và các giải pháp năm 2026.....	28
III. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán.....	30
IV. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội.....	30
D. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY.....	32
I. Đánh giá tình hình của Công ty trong năm 2025.....	32
II. Định hướng hoạt động kinh doanh năm 2026.....	33
E. QUẢN TRỊ CÔNG TY.....	35
I. Hội đồng quản trị.....	35
II. Ban kiểm soát.....	38
III. Các giao dịch, thù lao, tạm ứng và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban Giám đốc, BKS.....	40
F. BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2025.....	41



THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính gửi Quý cổ đông, Quý Khách hàng, Quý Đối tác và toàn thể Cán bộ Nhân viên!

Năm 2025 khép lại trong bối cảnh kinh tế thế giới và trong nước vẫn còn nhiều khó khăn, biến động và thách thức: Lạm phát tăng cao, xung đột địa - chính trị kéo dài, sự tăng trưởng chậm lại của các nền kinh tế lớn ... đã tác động không nhỏ đến hoạt động sản xuất, kinh doanh cản trở tăng trưởng công nghiệp và dịch vụ, làm chậm quá trình phục hồi của việc làm và tiêu dùng trong nước của Việt Nam.

Trong bối cảnh đó, Công ty Cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại đối mặt với những khó khăn như khách thuê cắt giảm ngân sách, thu gọn mô hình thuê, làm việc online, phá sản doanh nghiệp, những chính sách cạnh tranh từ các toà nhà khác... Hội đồng Quản trị, Ban Giám Đốc đã kịp thời đưa ra những chủ trương, giải pháp chủ động, sáng tạo, linh hoạt, đồng thời phát huy tinh thần nỗ lực của toàn thể cán bộ nhân viên Công ty, nhằm đạt được những mục tiêu kế hoạch đã đề ra.

Với phương châm “Lợi ích khách hàng là điều kiện để tồn tại”, toàn thể cán bộ nhân viên trong Công ty đã phấn đấu và nỗ lực không ngừng trong việc cải thiện và nâng cao chất lượng dịch vụ chuyên nghiệp mang lại sự tin chọn cho khách hàng. Thế mạnh làm nên sự khác biệt để đạt được những thành công chính là sự chuyên môn hóa trong từng bộ phận làm việc, tính trách nhiệm cao, chú trọng trong công tác kiểm soát chất lượng dịch vụ và luôn đáp ứng các yêu cầu công việc hiệu quả, cung cấp dịch vụ chuyên nghiệp để tạo được ấn tượng và dịch vụ tốt nhất cho khách hàng.

Thành quả đạt được hôm nay là kết tinh của niềm tin và sự đồng hành. Tôi xin bày tỏ lòng cảm ơn sâu sắc các Quý vị cổ đông đã luôn ủng hộ và tin tưởng vào định hướng phát triển của Công ty, trân trọng cảm ơn sự hợp tác quý

báo của Quý Khách hàng và Quý Đối tác đã hợp tác cùng chúng tôi và mong tiếp tục nhận được sự ủng hộ từ Quý vị.

Đặc biệt, tôi ghi nhận và biểu dương tinh thần tận tâm, trách nhiệm và sự nỗ lực không ngừng của toàn thể cán bộ nhân viên. Chính sự đoàn kết và quyết tâm của các anh/chị đã tạo nên sức mạnh nội lực – nền tảng vững chắc để Công ty tiếp tục bứt phá trong giai đoạn tới.

Trân trọng!



MỘT SỐ CHỈ TIÊU CƠ BẢN

Chỉ tiêu	Đơn vị	2024	2025
Doanh thu thuần	Đồng	43.982.908.789	47.304.751.997
Lợi nhuận gộp	Đồng	39.187.171.376	42.194.516.880
Chi phí hoạt động	Đồng	17.440.229.135	18.592.731.045
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	Đồng	28.253.525.554	29.175.847.820
Lợi nhuận thuần từ hoạt động khác	Đồng	1.024.670.816	-471.755.956
Lợi nhuận trước thuế	Đồng	29.278.196.370	28.704.091.864
Lợi nhuận sau thuế	Đồng	22.722.154.778	22.279.049.820
Tổng tài sản	Đồng	163.153.156.816	168.317.457.205
Vốn điều lệ	Đồng	63.384.000.000	63.384.000.000
Vốn chủ sở hữu	Đồng	133.637.523.403	133.637.523.403
Thu nhập trên tổng tài sản (ROA)	%	13,93	13,24
Thu nhập trên vốn cổ phần (ROE)	%	17,00	16,67
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành cuối kỳ	Cổ phiếu	6.338.400	6.338.400
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Đồng	3.155	3.093
Cổ tức	%	30,5	30

A. THÔNG TIN CHUNG

I. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch : **CÔNG TY CỔ PHẦN HAREC ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI**
- Tên Tiếng Anh : Harec Investment and Trade Joint Stock Company
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh : Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102116074 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 13/12/2006, cấp thay đổi lần thứ 14 ngày 21/9/2025

- Vốn điều lệ : 63.384.000.000 đồng
- Địa chỉ : Số 4 phố Láng Hạ, phường Giảng Võ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại : (024) 237724330
- Fax : (024) 237724332
- Website : <http://www.harec.com.vn>
- Mã cổ phiếu : HRB

II. Quá trình hình thành và phát triển

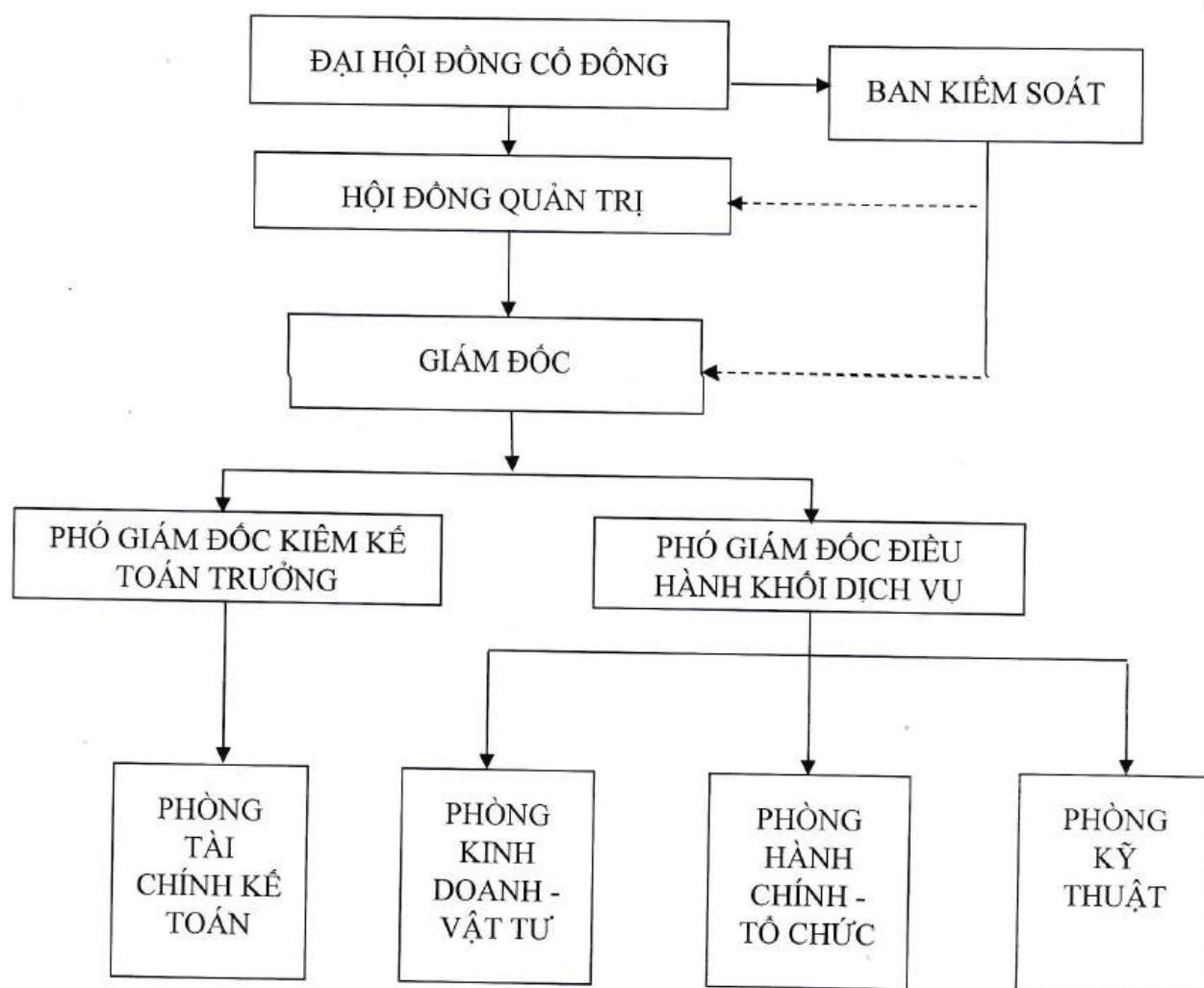
2006	Công ty cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại được thành lập năm 2006 với sự góp vốn từ 4 cổ đông sáng lập (2 tổ chức và 2 cá nhân) với mục đích quản lý và khai thác tòa nhà cho thuê văn phòng Harec - có địa chỉ tại số 4 phố Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 13/12/2006 với vốn điều lệ ban đầu là 30.000.000.000 đồng.
12/2007 – 02/2008	Tăng vốn điều lệ Công ty từ 30 tỷ đồng lên 45 tỷ đồng
5/2008 - 6/2008	Tăng vốn điều lệ Công ty từ 45 tỷ đồng lên 60 tỷ đồng
3/2009 - 4/2009	Tăng vốn điều lệ Công ty từ 60 tỷ đồng lên 63.384 tỷ đồng
2017	Công ty được UBCKNN chấp thuận là Công ty đại chúng và đăng ký lưu ký tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (tên cũ: Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam) với mã chứng khoán HRB Ngày 06/11/2017, Công ty chính thức đăng ký giao dịch trên sàn UPCOM

III. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

- ❖ Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh dịch vụ cho thuê văn phòng
- ❖ Địa bàn kinh doanh: Thành phố Hà Nội

IV. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy tổ chức

Công ty cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại có cơ cấu tổ chức quản lý và hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Giám đốc (theo sơ đồ dưới đây):



❖ Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty cổ phần. ĐHĐCĐ họp thường niên hoặc bất thường, tổ chức ít nhất mỗi năm một lần, quyết định chiến lược phát triển của Công ty, kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng năm, thông qua nghị quyết các vấn đề như bổ sung và sửa đổi Điều lệ, loại cổ phần và số lượng cổ phần phát hành, mức cổ tức chi trả cho cổ đông hàng năm, thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát... Đại hội đồng cổ đông có quyền bầu, bãi nhiệm thay thế thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát.

❖ Hội đồng quản trị

Là cơ quan quản lý Công ty do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, cổ toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề quan trọng liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng Cổ đông. Hội đồng quản trị có quyền và nghĩa vụ giám sát Giám đốc và những người quản lý khác trong Công ty. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do pháp luật và Điều lệ Công ty, các Quy chế nội bộ của Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông quy định, cụ thể có quyền quyết định, chỉ đạo thực hiện kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm, xác định các mục tiêu hoạt động và mục tiêu chiến lược trên cơ sở Đại hội đồng cổ đông thông qua, đề xuất mức chi trả cổ tức hàng năm. Hội đồng quản trị có quyền bổ nhiệm và bãi nhiệm Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác.

❖ Ban Kiểm soát

Do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có trách nhiệm kiểm tra, kiểm soát các báo cáo tài chính hằng năm, hằng quý, các vấn đề kiểm toán và các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty, bảo vệ quyền lợi cổ đông theo luật pháp và Điều lệ Công ty. Ban Kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban giám đốc.

❖ Ban Giám đốc

Gồm Giám đốc và 02 Phó Giám đốc.

• Giám đốc

- Là người đại diện theo Pháp luật, điều hành mọi hoạt động hàng ngày của Công ty, chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước Pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao;
- Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc hàng ngày của Công ty;
- Tổ chức thực hiện các Nghị quyết của HĐQT, thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty;
- Kiến nghị phương án trả cổ tức hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh, cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ Công ty;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức các chức danh quản lý trong Công ty trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của HĐQT;
- Tuyển dụng lao động, quyết định mức lương và phụ cấp đối với người lao động trong Công ty;
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của Pháp luật và điều lệ Công ty.

• Phó Giám đốc kiêm Kế toán trưởng

- Tổ chức xây dựng bộ máy kế toán và triển khai công tác tài chính và hạch toán kế toán theo đúng quy định của Pháp luật;
- Tổ chức xây dựng và giám sát việc thực hiện kế hoạch tài chính hàng năm, tham mưu cho lãnh đạo về công tác quản lý, sử dụng các nguồn lực tài chính theo các quy định hiện hành;
- Tổ chức việc phân tích các hoạt động kinh tế trong công ty nhằm đánh giá quá trình thực hiện, kết quả và hiệu quả hoạt động SXKD;
- Trực tiếp phụ trách phòng Tài chính Kế toán;
- Các nhiệm vụ khác theo sự phân công của Giám đốc.

• **Phó Giám đốc điều hành khối dịch vụ**

- Quản lý, giám sát các công việc liên quan: Vệ sinh, an ninh, sửa chữa, cải tạo, duy tu bảo dưỡng định kỳ, khắc phục, sửa chữa các sự cố bất thường tại tòa nhà;
- Chỉ đạo trực tiếp các lĩnh vực: Bảo hộ lao động, phòng chống cháy nổ, lễ tân, bảo vệ, vệ sinh, bảo trì, bảo dưỡng;
- Đảm bảo khách thuê thực hiện đúng nghĩa vụ của mình theo hợp đồng thuê đã ký và tuân thủ các quy chế tòa nhà; Giải quyết các khiếu nại của khách thuê liên quan đến tòa nhà;
- Chỉ đạo trực tiếp các cuộc họp định kỳ hàng tuần, tổng kết rút kinh nghiệm các vấn đề đã thực hiện được, những vấn đề thực cần giải quyết trong ngày, thực hiện công việc theo kế hoạch đề ra;
- Hàng tháng làm báo cáo gồm: những việc diễn ra trong tòa nhà, phản ánh của khách hàng, những vấn đề về vệ sinh, bảo vệ, duy trì bảo dưỡng...
- Cập nhật và báo cáo các thay đổi liên quan đến công việc quản lý tòa nhà. Trợ giúp trong việc tư vấn hoặc đưa ra những lời khuyên trong việc bảo vệ quyền lợi và tài sản của công ty;
- Các nhiệm vụ khác liên quan đến tòa nhà.

❖ **Các Phòng ban**

Phòng Hành chính - Tổ chức:

- Trực tiếp quản lý, giám sát các công việc liên quan đến khu vực chung của tòa nhà theo đúng quy trình/tiến độ và chất lượng đề ra như:
- Làm sạch;
- Bảo vệ, an ninh, bãi đậu xe;
- Cây xanh;
- Diệt côn trùng;
- Vệ sinh môi trường;
- Cập nhật thông tin khách hàng ra vào tòa nhà, xử lý phản ánh của khách hàng theo đúng mẫu biểu quy định;

- Quản lý máy móc, thiết bị lắp đặt tại khu vực chung;
- Quản lý công tác văn thư, văn phòng, tổ chức lao động, đối ngoại và phiên dịch;
- Các nhiệm vụ khác liên quan.

Phòng Kỹ thuật:

- Trực tiếp quản lý toàn bộ hệ thống máy móc thiết bị trong công ty;
- Xây dựng các định mức kinh tế kỹ thuật, lịch xịch tu dưỡng, vận hành thiết bị;
- Giám sát, theo dõi, tư vấn nhà thầu khách hàng thực hiện các việc cải tạo, sửa chữa trong phạm vi diện tích khách thuê;
- Quản lý các tài liệu/bản vẽ thiết kế/bản vẽ hoàn công của khách thuê;
- Giám sát các nhà thầu trong việc bảo trì thiết bị;
- Chịu trách nhiệm trực tiếp trong công tác phòng chống cháy nổ và an ninh quốc phòng;
- Tổ chức thực hiện các dịch vụ kỹ thuật cho khách thuê;
- Các nhiệm vụ khác liên quan.

Phòng Tài chính Kế toán:

- Tổ chức xây dựng và thực hiện kế hoạch tài chính, kế toán và quản lý nguồn vốn theo đúng chế độ pháp luật của nhà nước, luật kế toán và điều lệ, quy chế tài chính của Công ty;
- Tổ chức thực hiện công tác kế toán thống kê của công ty, giúp Giám đốc giám sát tài chính của công ty theo pháp luật về nhiệm vụ được phân công hoặc ủy quyền;
- Tính toán hiệu quả kinh tế cho từng phương án kinh doanh để Giám đốc có căn cứ quyết định chính xác và hiệu quả, thúc đẩy kinh doanh phát triển, bảo toàn phát triển vốn, hoàn thành tốt nghĩa vụ đối với Nhà nước;
- Tiếp nhận, bàn giao, quyết toán khi công trình đã hoàn thành;
- Các nhiệm vụ khác liên quan.

Phòng Kinh doanh - Vật tư:

- Xây dựng kế hoạch tiếp thị, quảng cáo và phát triển thị trường của công ty. Đánh giá thực trạng thị trường, xây dựng kế hoạch và mạng lưới bán hàng;
- Quản lý và soạn thảo các loại hợp đồng trong công ty;
- Theo dõi cập nhật thông tin liên quan đến việc thay đổi, điều chỉnh và chấm dứt hợp đồng thuê;
- Quản lý và bàn giao thiết bị trong diện tích thuê cho khách;
- Phát triển kinh doanh các dịch vụ khác cho khách hàng;

- Chịu trách nhiệm trực tiếp trong công tác mua bán hàng hóa;
- Các nhiệm vụ khác liên quan.

V. Định hướng phát triển

❖ Các mục tiêu chủ yếu của công ty:

Khai thác và huy động tối đa mọi nguồn lực, nâng cao chất lượng cạnh tranh, tạo công ăn việc làm ổn định cho người lao động.

Xây dựng hình ảnh Tòa nhà văn phòng cho thuê chuyên nghiệp, đáp ứng nhu cầu của khách hàng tốt nhất để khách thuê hợp tác lâu dài.

❖ Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

Ban lãnh đạo Công ty nhận định rằng, cho thuê văn phòng hiện nay là một trong những dịch vụ kinh doanh bất động sản quan trọng đòi hỏi sự nhạy bén trước một thị trường cạnh tranh tương đối khốc liệt, đặc biệt trong bối cảnh có nhiều tòa nhà cho thuê văn phòng mới và hiện đại hơn đang xuất hiện trên thị trường.

Nhằm mục đích duy trì vị thế của mình trong giai đoạn sắp tới, Công ty đã đưa ra một số phương án và giải pháp nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh, bao gồm:

- *Giải pháp về giá thuê văn phòng:*

Nhận thức được rằng, giá thuê văn phòng là điều kiện tiên quyết để thu hút và giữ chân khách hàng, Công ty chủ trương xây dựng các chính sách về giá thuê nhằm đảm bảo tính cạnh tranh về giá trên thị trường. Đặc biệt, đối với những khách hàng truyền thống, hoặc khách hàng mới sẵn sàng ký kết hợp đồng lâu dài Công ty luôn cung cấp giá thuê ưu đãi cho những đối tượng khách hàng này.

Bên cạnh việc cung cấp giá thuê văn phòng cạnh tranh, nhằm đảm bảo lợi ích của khách hàng khi sử dụng dịch vụ, Công ty sẽ tiếp tục bảo dưỡng, bổ sung, sửa chữa những máy móc, vật dụng đã cũ, hỏng và lỗi thời để qua đó, nâng cấp diện mạo của Tòa nhà Harec.

- *Giải pháp về marketing:*

Marketing về bất động sản văn phòng cho thuê hiện nay đóng vai trò rất quan trọng, thông qua mô hình này sẽ đưa khách hàng đến với dịch vụ của Công ty ngày một đông hơn. Hiểu rõ đặc điểm này, Công ty thường xuyên cập nhật thông tin cho thuê văn phòng của mình trên trang web của mình, duy trì liên kết đến các nhà môi giới chuyên nghiệp và một số trang dịch vụ uy tín cũng là một

cách thức tăng độ phủ thông tin cho các khách hàng tiềm năng đang tìm kiếm dịch vụ cho thuê.

- **Giải pháp về Nhân sự và Dịch vụ chăm sóc khách hàng:**

Công tác ngoại giao, giới thiệu dịch vụ cho thuê văn phòng tại tòa nhà Harec luôn được chú trọng. Công ty luôn chú trọng đến vấn đề đào tạo nhân sự, tạo ra môi trường tiếp xúc một cách thân thiện, cởi mở, chính xác nhằm mang lại sự thoải mái và tín nhiệm đối với khách hàng mới.

Bên cạnh đó, Công ty cũng đặc biệt chú trọng đến dịch vụ chăm sóc khách hàng đang sử dụng dịch vụ của tòa nhà. Mọi yêu cầu của khách hàng đều được Ban quản lý tòa nhà xem xét và giải quyết trong thời gian ngắn nhất. Dịch vụ chăm sóc khách hàng luôn được Ban lãnh đạo Công ty quan tâm và đặt tiêu chuẩn cao đối với đội ngũ nhân sự chăm sóc khách hàng của Công ty. Hàng năm, Công ty dự kiến sẽ có những đợt tập huấn những kỹ năng mềm để giúp đội ngũ nhân sự xử lý tình huống và phục vụ khách hàng tốt hơn.

- ❖ **Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty**

Công ty luôn cam kết trở thành đối tác đáng tin cậy với tất cả các bên hữu quan, khách hàng, xây dựng và duy trì mối quan hệ tin tưởng và tôn trọng lẫn nhau. Mong muốn đóng góp để tăng chất lượng cuộc sống của tất cả người lao động và cộng đồng xung quanh khu vực hoạt động, nỗ lực để tạo ra nền tảng tốt cho xã hội tương lai.

Cam kết tạo ra một môi trường làm việc an toàn, lành mạnh tại Công ty và khu vực xung quanh. Hướng tới sự phát triển bền vững về mặt kinh tế, môi trường và xã hội.

VI. Các rủi ro

- ❖ **Rủi ro kinh tế**

Các yếu tố kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng GDP, lạm phát, tỷ giá ngoại tệ,... sẽ tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động kinh doanh của mọi loại hình doanh nghiệp. Do đặc thù hoạt động chính là kinh doanh cho thuê văn phòng, Công ty sẽ ít chịu tác động của sự thay đổi tỷ giá ngoại tệ hơn so với các ngành nghề kinh doanh khác. Tuy nhiên, tốc độ tăng trưởng GDP và tỉ lệ lạm phát vẫn ảnh hưởng ít nhiều tới nguồn cầu thuê văn phòng, do đó Công ty cần có biện pháp để phòng tránh và giảm thiểu rủi ro này.

- ❖ **Rủi ro luật pháp**

Là công ty hoạt động trong ngành kinh doanh dịch vụ cho thuê văn phòng nên Công ty chịu ảnh hưởng từ các chính sách Nhà nước. Bất kỳ sự thay đổi nào trong các chính sách đều có thể ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, gây biến động lợi nhuận.

Là doanh nghiệp đăng ký giao dịch cổ phiếu HRB trên thị trường Upcom chịu sự quản lý và giám sát của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội, hoạt động của Công ty chịu sự điều chỉnh của các văn bản pháp luật như: Luật Doanh nghiệp, Luật chứng khoán, Quy định về công bố thông tin và thị trường chứng khoán đang trong quá trình phát triển và thay đổi để hoàn thiện, sự thay đổi về mọi mặt chính sách sẽ ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của công ty.

❖ **Rủi ro đặc thù trong hoạt động kinh doanh của công ty**

Thị trường cho thuê văn phòng tại Hà Nội phải đối mặt với nhiều khó khăn thách thức do dư thừa nguồn cung, rủi ro đến từ biến động thị trường bất động sản, số lượng tăng thêm nguồn cung cũng như biến động giá cả thị trường, lạm phát kéo dài ảnh hưởng lên các ngành nghề kinh doanh dẫn đến nhiều công ty phá sản, thu gọn mô hình, văn phòng ảo... khi đến thời điểm gia hạn hợp đồng cũng sẽ ảnh hưởng đến số lượng khách hàng và doanh thu của Công ty.

B. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

I. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Hiện nay, Công ty đang quản lý và kinh doanh cho thuê văn phòng tại tòa nhà Harec – số 4 Láng Hạ, phường Giảng Võ, TP. Hà Nội. Đây là tòa nhà cho thuê văn phòng hạng B, tọa lạc ở vị trí trung tâm của thành phố Hà Nội.

STT	Diễn giải	Đơn vị	Năm 2024	Năm 2025	Tăng trưởng 2025/ 2024
1	Doanh thu thuần	Đồng	43.982.908.789	47.304.751.997	7,55%
2	LNG về cung cấp dịch vụ	Đồng	39.187.171.376	42.194.516.880	7,67%
3	LNTT	Đồng	29.278.196.370	28.704.091.864	-1,96%
4	LNST	Đồng	22.722.154.778	22.279.049.820	-1,95%

Doanh thu thuần của Công ty thu được từ các hợp đồng cho thuê văn phòng, đây là mảng doanh thu chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu tổng doanh

thu của Công ty. Bên cạnh đó, trong quá trình cho thuê và vận hành tòa nhà, Công ty còn cung cấp một số dịch vụ khác như trông giữ xe, dịch vụ kỹ thuật tòa nhà .v.v.

Năm 2025, các tòa nhà mới ra thị trường có nhiều lợi thế về thiết kế hiện đại, diện tích rộng rãi trong khi tòa nhà Harec đã hoạt động được 19 năm, các trang thiết bị chất lượng không cao, những lỗi kỹ thuật của tòa nhà mang tính hệ thống, khó khắc phục. Tòa nhà có hai tầng hầm làm bãi đậu xe cho khách nhưng nhu cầu gửi xe ô tô của khách hàng hiện tại vượt quá khả năng đáp ứng... Do vậy, Công ty luôn nỗ lực và tìm cách khắc phục các khó khăn nêu trên để phấn đấu đảm bảo kết quả kinh doanh đạt hiệu quả. Cụ thể, lợi nhuận gộp đạt 42.194 tỷ đồng, tăng 7,67% so với năm 2024.

Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

Chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Tỉ lệ hoàn thành so với kế hoạch
Vốn điều lệ	Tỷ đồng	63,38	63,38	100%
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	36,9	47,3	128%
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	14	22,279	159%

Tuy tình hình kinh doanh năm vừa qua gặp nhiều khó khăn do phải cạnh tranh với các tòa nhà mới hiện đại hơn, Công ty vẫn đạt được kết quả vượt mức kế hoạch đề ra nhờ nỗ lực của Ban Giám đốc và cán bộ nhân viên toàn Công ty. Cụ thể, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế đạt lần lượt 128% và 159% so với kế hoạch năm 2025.

II. Tổ chức và nhân sự

1. Giới thiệu Ban lãnh đạo

a) Hội đồng quản trị Ông Hoàng Quang Thành – Chủ tịch Hội đồng quản trị

- Năm sinh: 1946
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Sở hữu cá nhân: 444.641 cổ phần, tương ứng với 7,02% vốn điều lệ của Harec

❖ Ông Nguyễn Xuân Thành – Thành viên Hội đồng quản trị

- Năm sinh: 1971
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Cơ khí chế tạo máy - Kỹ sư Tin học

- Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác: Trưởng phòng Đầu tư - TCty CP Bia – Rượu – NGK Hà Nội.
- Số cổ phần nắm giữ: 2.535.360 cổ phần, tương ứng với 40,0 % vốn điều lệ của Harec
- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, tương ứng với 0% vốn điều lệ của Harec
- Đại diện sở hữu cho Tổng công ty CP Bia-Rượu-Nước giải khát Hà Nội: 2.535.360 cổ phần, tương ứng với 40,0% vốn điều lệ của Harec
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
7 /1994 – 9/1995	Công ty Cơ khí sửa chữa và lắp đặt thiết bị chuyên ngành	Nhân viên
T10/1995 – T2/2001	Công ty Liên doanh sản xuất bao bì Crown Vinalimex	Nhân viên
T3/2001 – T4/2004	TCty CP Bia – Rượu – NGK Hà Nội	Kỹ sư Ban quản lý dự án
T5/2004 – T9/2007	TCty CP Bia – Rượu – NGK Hà Nội	Chuyên viên Phòng Đầu tư
T10/2007 – T2/2008	TCty CP Bia – Rượu – NGK Hà Nội	Phó trưởng phòng Kế hoạch Đầu tư
T3/2008 – T7/2011	Cty CP Bia Hà Nội – Vũng Tàu	Biệt phái công tác tại Cty CP Bia Hà Nội – Vũng Tàu
T8/2011- 05/08/2021	TCty CP Bia – Rượu – NGK Hà Nội	Phó Trưởng phòng Đầu tư
06/8/2021 - nay	TCty CP Bia – Rượu – NGK Hà Nội	Trưởng phòng Đầu tư
05/5/2023 - nay	Công ty CP Harec đầu tư và thương mại	Thành viên HĐQT – Bổ nhiệm ngày 05/5/2023

❖ **Ông Phan Huy Tý – Thành viên Hội đồng quản trị Công ty**

- Năm sinh: 1960
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư cơ khí – Cử nhân Luật

- Số cổ phần nắm giữ: 1.478.472 cổ phần, tương ứng với 23,32% vốn điều lệ của Harec
- Sở hữu cá nhân: 1.478.472 cổ phần, tương ứng với 23,32% vốn điều lệ của Harec
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
1993 - 1997	Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển đô thị	Phó Giám đốc
1998 - 2019	Công ty CP Kinh doanh và Xây dựng nhà	Giám đốc VPTVKDN
2005 - 2019		Thành viên HĐQT
2006 - nay	Công ty cổ phần Harec đầu tư và thương mại	Thành viên HĐQT
7/2019 - nay		Giám đốc Công ty

b) Ban Kiểm soát

❖ Bà Phan Thị Lộc – Trưởng Ban Kiểm soát

- Năm sinh: 1972
- Trình độ chuyên môn: Đại học Tài chính Kế toán
- Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần, tương ứng với 0% vốn điều lệ của Harec
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
1997 - 2006	Công ty môi trường đô thị Vinh	Thủ quỹ
2007 - 2014	Công ty TNHH MTV Môi trường đô thị Nghệ An	Kế toán
2015 - 3/2016	Công ty cổ phần Harec đầu tư và thương mại	Kế toán
4/2016 - nay		Trưởng Ban kiểm soát
9/2019 - nay		Chuyên viên Kinh doanh

❖ Bà: Phan Vũ Hương Giang – Thành viên BKS

- Năm sinh: 13/5/1977
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị Kinh doanh
- Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- Số cổ phần nắm giữ: 49.085 cổ phần, tương ứng với 0,77% vốn điều lệ của Harec
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
-----------	--------------	---------

1998 - 1999	Công ty BAT Việt Nam	Nhân viên tiếp thị sản phẩm
2001 - 2003	Công ty TNS Việt Nam	Kiểm soát và giám sát thực hiện các dự án điều tra, nghiên cứu về thói quen tiêu dùng
2003 - 2005	Công ty JTJ Việt Nam	Nhân viên tiếp thị bán hàng
7/2006 – 8/2010	Công ty cổ phần Harec đầu tư và thương mại	Chuyên viên Kinh doanh
8/2010 - nay		Trưởng phòng Kinh doanh – Vật tư
19/4/2022 - nay		Thành viên Ban kiểm soát

❖ **Ông Trần Đức Giang – Thành viên BKS**

- Năm sinh: 1987
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị Kinh doanh
- Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác: Chuyên viên kiểm toán nội bộ, VP Hội đồng quản trị, TCty CP Bia – Rượu – NGK Hà Nội
- Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần, tương ứng với 0% vốn điều lệ của Harec
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
4/2009 – 10/2011	Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam	Trợ lý kiểm toán
11/2011 – 9/2013	Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn BHG	Trợ lý kiểm toán
12/2013 – 10/2014	Công ty TNHH Kiểm toán định giá và Tư vấn tài chính Việt Nam	Trợ lý kiểm toán
12/2015 – 8/2016	Công ty TNHH Kiểm toán E-Jung	Trợ lý kiểm toán
8/2016 – 1/2019	Công ty TNHH MTV Thương mại Habeco	Chuyên viên
7/2019 - nay	Văn phòng Hội đồng quản trị,	Chuyên viên kiểm toán

	TCty CP Bia – Rượu – NGK Hà Nội	nội bộ
05/5/2023 - nay	Công ty Cổ phần Harec đầu tư và thương mại	Thành viên Ban kiểm soát – Bổ nhiệm ngày 05/5/2023

c) Ban điều hành

❖ Ông Phan Huy Tý – Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty

Đã giới thiệu ở thành phần HĐQT.

❖ Bà Nguyễn Lan Hương – Phó Giám đốc Công ty kiêm Kế toán trưởng

- Năm sinh: 1970
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán
- Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác: Không.
- Số cổ phần nắm giữ: 67.195 cổ phần, tương ứng với 1,06% vốn điều lệ của Harec
- Sở hữu cá nhân: 67.195 cổ phần, tương ứng với 1,06% vốn điều lệ của Harec
- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, tương ứng với 0% vốn điều lệ của Harec
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
1999 - 2007	TCT Group - Công ty CP Nhất Nam	Kế toán
2007 - 2009	Công ty cổ phần Harec đầu tư và thương mại	TP. Kinh tế tổng hợp
3/2010 – nay		Phó Giám đốc kiêm Kế toán trưởng

❖ Bà Vũ Thanh Huyền – Phó Giám đốc điều hành khối dịch vụ

- Năm sinh: 1970
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị Kinh doanh
- Chức vụ nắm giữ ở các tổ chức khác: Không.
- Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần, tương ứng với 0 % vốn điều lệ của Harec
- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, tương ứng với 0% vốn điều lệ của Harec
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
8/1999 – 11/2000	Công ty Hữu hạn Phát triển TN (Oriental Park)	Trợ lý Bộ phận Buồng và Bộ phận Mua bán
12/2000 -3/2002	Toà nhà Sun Red River	Trưởng bộ phận Buồng

4/2002 – 10/2010	Công ty Liên doanh Hà Nội Lake View Sport	Trưởng phòng Nhân sự kiêm Trưởng bộ phận Buồng
11/2010 - 10/2022	Công ty TNHH Savills Việt Nam	Giám đốc Quản lý tại dự án Tòa nhà Harec
11/2022 - nay	Công ty cổ phần Harec đầu tư và thương mại	Phó Giám đốc điều hành khối dịch vụ

2. Số lượng lao động của Công ty (Thời điểm 31/12/2025)

STT	Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
I	Theo trình độ lao động		
1	Trình độ Đại học và trên Đại học	18	85,7%
2	Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	02	9,5%
3	Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	0	0%
4	Lao động phổ thông	01	4,8%
II	Theo chức vụ		
1	Quản lý	6	33,3%
2	Văn phòng + Kỹ thuật	15	67,7%
III	Theo giới tính		
1	Nam	9	43%
2	Nữ	12	57%
Tổng cộng		21	

3. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

❖ Chế độ làm việc:

- Người lao động trong Công ty đều có hợp đồng lao động theo đúng Luật lao động. Người lao động được hưởng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp theo đúng quy định.
- Công ty thực hiện chế độ làm thêm giờ, chế độ thai sản, chăm sóc con nhỏ theo đúng Luật hiện hành.
- Thời gian làm việc: 40 tiếng/ tuần, sáng từ 8h00 - 12h00, chiều 13h – 17h00, nghỉ trưa một tiếng, từ thứ 2 đến thứ 6.
- Một năm mỗi nhân viên có 12 ngày nghỉ phép năm, được nghỉ bù các ngày lễ tết theo quy định chung của Nhà nước.

❖ Chính sách tuyển dụng, đào tạo:

Căn cứ vào nhu cầu công việc, căn cứ vào kế hoạch hoạt động, Công ty có kế hoạch tuyển nhân sự.

Ban lãnh đạo Công ty rất quan tâm tới việc đào tạo phát triển nguồn nhân lực. Các nhân viên của Công ty thường xuyên được hướng dẫn, đào tạo tại chỗ tận tình các kiến thức chuyên môn cũng như các kỹ năng làm việc.

❖ **Chính sách lương, thưởng:**

Người lao động được tham gia đầy đủ BHXH, BHYT, BHTN theo quy định, hưởng lương cùng các chế độ phúc lợi khác theo quy định của Pháp luật và tình hình thực tế của Công ty. Ngoài những quyền lợi được quy định trong Bộ luật Lao động, người lao động trong Công ty còn được hưởng nhiều đãi ngộ như được khám sức khỏe định kỳ hàng năm, nghỉ mát hè và được Công đoàn Công ty thăm hỏi, động viên thường xuyên.

❖ **Chính sách đào tạo:**

Công ty có kế hoạch đào tạo hàng năm cho người lao động cụ thể theo từng chức danh, vị trí công việc, qua đó người lao động được thường xuyên cập nhật, nâng cao kiến thức, kỹ năng, nghiệp vụ. Năm 2025 tiếp tục là một năm dành cho các chương trình đào tạo đa dạng các nội dung về kiến thức nghiệp vụ với nội dung sát thực, hiệu quả ứng dụng cao để nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ của nhân viên nhằm phục vụ tốt hơn cho công việc, cụ thể:

STT	Tiêu chí	Phân loại	Số lượng cuối kỳ	Mức lương trung bình	Số giờ đào tạo
1	Theo hợp đồng lao động	Toàn thời gian	21		4h/người: Đào tạo về công tác PCCC => Tổng giờ đào tạo: 84h - Đào tạo quản trị công ty và công bố thông tin: 8h/2 người - Cập nhật các điểm quan trọng của Luật BHXH, Bộ luật lao động 2025: 32h/2 người - Đào tạo

					ATVSLĐ: 336h/21 người
		Bán thời gian	0		

III. Tình hình đầu tư, thực hiện dự án

Công ty không thực hiện dự án đầu tư nào, khoản lãi tiền gửi của Công ty năm 2025 đem về khoản doanh thu tài chính 5 tỷ 588 triệu đồng.

IV. Tình hình tài chính

1. Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Đơn vị	2024	2025	% tăng giảm
Tổng tài sản	Đồng	163.153.156.816	168.317.457.205	3,17%
Doanh thu thuần	Đồng	43.982.908.789	47.304.751.997	7,55%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	Đồng	28.253.525.554	29.175.847.820	3,26%
Lợi nhuận Gộp	Đồng	39.187.171.376	42.194.516.880	7,67%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động khác	Đồng	1.024.670.816	-471.755.956	-146,04%
Lợi nhuận trước thuế	Đồng	29.278.196.370	28.704.091.864	-1,96%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	%	30,5	30	-1,64%

2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2024	Năm 2025
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số ngắn hạn = Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	Lần	8,91	8,19
Hệ số thanh toán nhanh = (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	8,91	8,19
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			

Hệ số (Nợ phải trả/Tổng tài sản)	Lần	0,18	0,21
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,22	0,26
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	0,27	0,28
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	Lần	0,52	0,47
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,17	0,17
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	Lần	0,14	0,13
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	Lần	0,64	0,62

V. Cơ cấu cổ đông, vốn đầu tư chủ sở hữu

❖ Cổ phần

Tổng số cổ phần: 6.338.400 cổ phần

Tổng số cổ phần đang lưu hành: 6.338.400 cổ phần

Loại cổ phần đang lưu hành: Cổ phần phổ thông

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu

Cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu

Cổ phiếu ưu đãi: 0 cổ phiếu

Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 6.338.400 cổ phiếu

Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phiếu

❖ Cơ cấu cổ đông

• Cơ cấu cổ đông theo tỷ lệ sở hữu

STT	Đối tượng	Số lượng Cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu/VĐL (%)
1	Cổ đông lớn (sở hữu $\geq 5\%$ vốn CP)	-	-
	- Trong nước	5.726.153	90,35
	- Nước ngoài	-	-
2	Cổ đông khác	-	-
	- Trong nước	606.647	9,571

	- Nước ngoài	5.600	0,088
	TỔNG CỘNG	6.338.400	100,00

• **Danh sách cổ đông lớn**

Tên tổ chức/cá nhân	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ/VĐL
Tổng Công ty Cổ phần Bia - Rượu - Nước giải khát Hà Nội (Người đại diện: Ông Nguyễn Xuân Thành)	2.535.360	40,0%
Ông Phan Huy Tỷ	1.478.472	23,325%
Ông Hoàng Quang Tuấn	1.267.680	20%
Ông Hoàng Quang Thành	444.641	7,015 %

Nguồn dữ liệu thống kê số lượng cổ phần được tập hợp từ Danh sách tổng hợp cổ đông sở hữu chứng khoán HRB (ngày đăng ký cuối cùng là 31/12/2025) do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cung cấp.

❖ **Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Trong năm 2025, Công ty cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại không thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.

❖ **Giao dịch cổ phiếu quỹ**

Công ty không có cổ phiếu quỹ trong năm 2025.

VI. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

❖ **Tác động lên môi trường**

- Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp: không có.
- Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) gián tiếp: sử dụng điện mua từ lưới điện, tổng lượng tiêu thụ: **1.197.200KWh**
- Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính: Sử dụng hệ thống đèn led, lắp thiết bị cảm ứng tự động bật/tắt vào hệ thống đèn dùng cho khu vực chung trong tòa nhà.

❖ **Quản lý nguồn nguyên vật liệu**

Để sử dụng năng lượng hiệu quả công ty đã tìm hiểu và chọn lựa sử dụng các sản phẩm thiết bị điện mang lại hiệu quả và tiết kiệm năng lượng. Ngoài ra, công ty đưa ra những quy định chung liên quan đến việc sử dụng điện, nước để tránh lãng phí. Tiết kiệm năng lượng giúp tăng hiệu quả kinh doanh và lợi nhuận, góp phần bảo vệ môi trường và lợi ích cộng đồng.

STT	Sáng kiến giúp tiết kiệm năng lượng
1	Báo cáo và thống kê sản lượng tiêu thụ năng lượng theo các cấp độ khác nhau. Đánh giá các mức tiêu hao bất thường để tìm ra nguyên nhân xử lý
2	Nghiên cứu, cập nhật các ứng dụng, công nghệ tiên tiến và tiếp thu các quy trình vận hành an toàn, giảm thiểu tiêu hao năng lượng cải tiến trang thiết bị có hiệu suất cao trong thời gian tới.
3	Quản lý chặt chẽ, vận động các CBNV trong tòa nhà thực hành tiết kiệm trong việc sử dụng điện. Để duy trì và cải tiến các biện pháp, Tòa nhà đã ban hành các quy định, tổ chức đào tạo và khen thưởng kịp thời cho các cá nhân, bộ phận, văn phòng đã thực hiện tốt.

❖ **Tiêu thụ năng lượng**

a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp:

STT	Tên vật tư	ĐVT	Năm 2024	Năm 2025	Chênh lệch (%)
2	Dầu diesel	Lít	0	0	0
3	Điện năng	Kwh	1.240.800	1.197.200	9.3%

b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả:

STT	Sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả	Địa điểm hoạt động
1	Chuẩn hóa Quy trình phù hợp với thực tế. + Vận hành hệ thống trang thiết bị tiêu thụ điện tại tòa nhà phù hợp (thời gian vận hành, tải trọng tiêu thụ, ánh sáng hiệu quả...) - Quy trình vận hành hệ thống máy Chiller - Quy trình vận hành hệ thống bơm chữa cháy. - Quy trình vận hành hệ thống máy phát điện dự phòng. + Lập kế hoạch bảo trì, bảo dưỡng và kiểm tra, định kỳ hoạt động các thiết bị (Thiết bị luôn hoạt động ổn định, hiệu suất cao, giảm tổn hao năng lượng).	Thực hiện tại hệ thống kỹ thuật tại tòa nhà Harec
2	+ Chuyển đổi và nâng cấp thiết bị. - Thay thế các đèn chiếu sáng (huỳnh quang, sợi đốt hiệu suất thấp ...) sang hệ	Thực hiện tại hệ thống kỹ thuật tại tòa nhà Harec

	thống đèn led hiệu suất cao (giảm đến 40% lượng điện tiêu thụ cho hệ thống chiếu sáng tòa nhà). - Lắp đặt bổ sung và thay mới hệ thống quạt thông gió (hiệu suất cao) trong các hầm và phòng máy. Nâng cao hiệu suất thông gió và giảm thời gian vận hành thiết bị, giảm điện năng tiêu thụ, giảm độ ồn của hệ thống.	
3	+ Thay đổi hành vi người lao động. - Chủ động phối hợp làm việc nhóm (Đã có các nhóm phối hợp thực hiện công việc trong các Phòng, Ban của Công ty). - Tự giác nâng cao tinh thần trách nhiệm của mỗi nhân sự trong công việc. - Thay đổi thái độ làm việc giữa Lãnh đạo và nhân viên, giữa nhân viên với nhau theo hướng tích cực, hòa hợp, cùng nhìn về mục tiêu chung của công ty. - Thực hiện văn hoá tiết kiệm năng lượng tại các khu văn phòng Công ty (Tất cả khi không sử dụng).	Nhân sự phòng kỹ thuật với các phòng ban của công ty.
4	Mục tiêu thay đổi trong hoạt động. - Tuân thủ Nội quy lao động của Công ty - Tuân thủ các Quy trình vận hành hệ thống trang thiết bị tại Tòa nhà. - Nâng cao an toàn trong lao động - Tăng cường tần suất bảo trì và kiểm tra thiết bị với mục tiêu các hệ thống vận hành hoạt động ổn định, hiệu năng cao, giảm tiêu hao năng lượng. - Thân thiện trong suy nghĩ của khách hàng - Phục vụ với thái độ nhiệt tình.	Nhân sự phòng kỹ thuật. Các nhân sự khác tại Tòa nhà

Nguồn cung cấp nước: chỉ sử dụng nguồn nước sạch của thành phố Hà Nội và mục đích sử dụng để chạy hệ thống giám nhiệt điều hòa trung tâm và mục đích vệ sinh với số liệu cụ thể ở bảng dưới:

STT	Loại hoạt động	Tổng lượng nước sử dụng (ĐVT: m ³ /ngày)
-----	----------------	--

1	Nước tiêu thụ cho hoạt động của trang thiết bị máy móc phục vụ tòa nhà (sử dụng vào hoạt động giải nhiệt cho hệ thống điều hòa trung tâm)	14,2m ³ /ngày
2	Nước tiêu thụ cho sinh hoạt, vệ sinh tại tòa nhà.	24,6m ³ /ngày
	Tổng cộng:	Trung bình 38,8m³/ngày

❖ **Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường**

Công ty luôn ý thức cao trong vấn đề bảo vệ môi trường. Công ty luôn đảm bảo tuân thủ pháp luật và các tiêu chuẩn, quy chuẩn về bảo vệ môi trường. Công ty chưa từng bị xử phạt vi phạm pháp luật môi trường.

Công ty thực hiện đầy đủ 2 kỳ quan trắc/năm theo yêu cầu trong Báo cáo đánh giá tác động môi trường, kết quả đo đạc phân tích các chỉ tiêu về môi trường của Công ty đều trong tiêu chuẩn cho phép. Hàng năm tổng hợp Báo cáo công tác môi trường gửi lên Sở Tài nguyên môi trường theo đúng thời gian quy định. Phân loại rác thải sinh hoạt, rác thải nguy hại và vận chuyển khỏi kho lưu trữ theo quy định.

C. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

I. Công tác hoạt động kinh doanh năm 2025

1. Tình hình thị trường

Xu hướng dịch chuyển nguồn cung văn phòng cho thuê sang khu vực phía Tây từ năm 2024 tiếp tục diễn ra trong năm 2025 và các năm tới, kéo theo đó là các nhu cầu chuyển dịch văn phòng của các khách thuê, xu hướng này là xu hướng lâu dài chứ không phải tạm thời, xu hướng đó được thúc đẩy bởi các yếu tố chính như: hạ tầng được cải thiện, các dự án xây mới chất lượng cao hơn, phong phú hơn và giá thuê cũng cạnh tranh hơn so với khu vực trung tâm có cùng phân khúc.

Thị trường cho thuê văn phòng đang cạnh tranh mạnh mẽ, các tòa nhà xây dựng sau ngày càng chẵn chu hơn trong các dịch vụ hạ tầng, việc hướng tới các chứng chỉ xanh, không chỉ còn là các phân khúc hạng A nữa. Việc một tòa nhà có chứng chỉ xanh ngày càng là lợi thế cạnh tranh, nhất là trong tình hình hiện nay như biến đổi khí hậu, ô nhiễm không khí, ô nhiễm môi trường.

Các tòa nhà xây dựng thời gian gần đây tiệm cận các chứng chỉ xanh dễ dàng hơn, chi phí thấp hơn, các tòa xây dựng sau có xu hướng cạnh tranh hơn thông

qua việc cung cấp các dịch vụ nhiều hơn cho khách hàng, có các khu vực ăn uống, có các không gian xanh, có các tiện ích đầy đủ, nhiều tòa nhà xây mới đạt các chứng chỉ xanh, tiết kiệm năng lượng góp phần nâng cao trải nghiệm cho doanh nghiệp thuê.

Về triển vọng của thị trường:

Dự đoán tỷ lệ lấp đầy của thị trường văn phòng năm 2025 sẽ giảm sút do nguồn cung mới chưa được hấp thụ hết, điều đó sẽ dẫn tới việc các bên cho thuê văn phòng khó khăn hơn trong việc đàm phán cho thuê văn phòng. Xu hướng các khách thuê ưu tiên các không gian làm việc hiệu quả, tiện nghi đồng thời tối ưu chi phí đang là những thách thức lớn cho thị trường văn phòng cho thuê. Ngoài ra, các tiêu chuẩn văn phòng như tiêu chuẩn “xanh”, tiêu chuẩn “số”, tiêu chuẩn “hiện đại - tiện nghi” là những yêu cầu gây sức ép không nhỏ đến thị trường cho thuê văn phòng.

Đối với các tòa nhà đã khai thác từ lâu, càng cần phải tích cực đầu tư cải tạo, nâng cấp cơ sở hạ tầng và dịch vụ để có thể đáp ứng được đòi hỏi của thị trường.

2. Hoạt động kinh doanh của Công ty

- Tổng doanh thu đạt 52 tỷ 925 triệu đồng, đạt 143% so với kế hoạch, tăng 1,76% so với năm 2024.

- Lợi nhuận trước thuế đạt 28 tỷ 704 triệu đồng, đạt 169% so với kế hoạch, giảm 1,96% so với năm 2024.

- Lợi nhuận sau thuế đạt 22 tỷ 279 triệu đồng, đạt 159% so với kế hoạch, giảm 1,95% so với năm 2024.

- Tỷ lệ cổ tức được chi dự kiến 30%/1 cổ phiếu, đạt 180% so với kế hoạch, giảm 1,64% so với mức chi cổ tức của năm 2024.

3. Tình hình hoạt động tài chính

Doanh thu thuần của Công ty hoàn toàn đến từ các hợp đồng cho thuê văn phòng, đây là mảng doanh thu chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu tổng doanh thu của Công ty. Ngoài ra, trong quá trình cho thuê và vận hành Tòa nhà, Công ty còn cung cấp một số dịch vụ khác như: trông giữ xe, dịch vụ kỹ thuật Tòa nhà.

Doanh thu hoạt động tài chính của Công ty chủ yếu đến từ các khoản lãi tiền gửi mang lại với trị giá 5 tỷ 588 triệu đồng. Doanh thu từ hoạt động tài chính là mảng doanh thu chiếm tỷ trọng cao thứ hai trong cơ cấu tổng doanh thu của Harec.

4. Tình hình hoạt động quản lý:

Với nhận thức thu nhập chính của Công ty là từ các hoạt động cho thuê văn phòng do đó việc quản lý và vận hành của Tòa nhà là yếu tố quan trọng,

quyết định đến chất lượng dịch vụ của Tòa nhà. Từ nhận thức đó, Ban Giám đốc Công ty đã rất chú trọng trong việc duy trì tính chuyên nghiệp trong các việc bảo dưỡng, bảo trì các hệ thống hạ tầng của Tòa nhà, đảm bảo các thiết bị hoạt động ổn định, hiệu suất cao, phù hợp với các thông số hoạt động hiệu quả của các hãng sản xuất. Trong năm 2025 đã thực hiện bảo trì và cải tạo hệ thống tiêu âm của máy phát điện, đảm bảo hệ thống máy phát điện khi hoạt động việc gây ồn vẫn nằm trong khung tiêu chuẩn cho phép của môi trường.

Cũng trong năm 2025 đã tiến hành công tác chống thấm toàn bộ vách kính và sửa chữa bên ngoài của Tòa nhà, giữ gìn tốt hình ảnh về một Tòa nhà : Sạch sẽ, sáng sủa, tiện nghi, phù hợp với nhu cầu của thị trường.

Giữ gìn tốt công tác chăm sóc khách hàng, đáp ứng các đề xuất của khách một cách nhanh chóng, chuyên nghiệp, thực hiện tiêu chí: Khách hàng hài lòng - HAREC phát triển.

Thực hiện thường xuyên kiểm tra, tập huấn, diễn tập PCCC, CNCH đảm bảo tốt công tác an ninh an toàn cháy nổ được duy trì hiệu quả.

II. Kế hoạch và các giải pháp năm 2026

1. Tình hình thị trường

Cho thuê văn phòng hiện nay là một trong những dịch vụ kinh doanh bất động sản quan trọng đòi hỏi sự nhạy bén trước một thị trường cạnh tranh tương đối khốc liệt, đặc biệt trong bối cảnh có nhiều tòa nhà cho thuê văn phòng mới và hiện đại hơn đang xuất hiện trên thị trường, cùng với sự sụt giảm của các nền kinh tế, áp lực lên thị trường cho thuê càng ngày càng lớn.

Đối với các tòa văn phòng cũ, chủ đầu tư cũng cần có hình thức cải tạo để đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách thuê, đồng thời phù hợp với xu hướng phát triển văn phòng trong tương lai. Hơn nữa, cần phải chú trọng đến công tác tiếp thị để có thể duy trì khách hàng hiện tại cũng như thu hút khách thuê mới trong cả ngắn hạn và dài hạn.

❖ Các giải pháp cơ bản

- ✓ Thường xuyên duy trì và không ngừng nâng cao dịch vụ chăm sóc khách hàng, hỗ trợ sửa chữa và đáp ứng các yêu cầu của khách thuê một cách nhanh chóng, hiệu quả;
- ✓ Tăng cường công tác giới thiệu về hình ảnh, thế mạnh của Tòa nhà trong công tác bán hàng.
- ✓ Tăng cường tốt hơn nữa việc mở rộng các đại lý giới thiệu khách hàng, chủ động tiếp xúc khách hàng để nắm bắt được các nhu cầu của khách, đáp ứng được tốt nhất nhu cầu của khách.

- ✓ Thực hiện bảo trì, bảo dưỡng các trang thiết bị kỹ thuật đúng kế hoạch, đúng quy định các tiêu chuẩn kỹ thuật của nhà sản xuất.
- ✓ Thực hiện nghiêm túc, chặt chẽ các quy định về PCCC, tăng cường tập huấn, diễn tập các công tác về PCCC và CNCH, đảm bảo an toàn cao nhất cho khách hàng của Tòa nhà.
- ✓ Từng bước thực hiện các giải pháp nâng cao chất lượng cơ sở vật chất của Tòa nhà, tích hợp công nghệ mới phù hợp, chú trọng việc phát triển theo xu hướng văn phòng xanh, hướng tới mục tiêu phát triển bền vững theo tinh thần mới của thời đại.
- ✓ Đảm bảo việc duy trì hình ảnh của Tòa nhà như lúc ban đầu, tu bổ, bảo dưỡng, sửa chữa và bổ sung các hệ thống phục vụ của Tòa nhà, thực hiện tốt phương châm: Là Tòa nhà tiện nghi thích hợp, dịch vụ chuyên nghiệp, môi trường làm việc sạch sẽ, sáng sủa, mang lại những năng lượng tích cực cho các khách thuê.
- ✓ Tiếp tục nghiên cứu, chuẩn bị các phương án để bổ sung, xây mới phòng họp kết hợp với nhà làm việc trên phần đất của Trạm biến áp và phòng máy phát điện, làm mới nhà để xe nhằm tăng thêm diện tích phục vụ việc trông giữ xe của khách hàng.
- ✓ Cân nhắc các giải pháp cho các tiêu chí của Tòa nhà xanh như: Hệ thống điện áp mái, hệ thống lưu điện....
- ✓ Đảm bảo các hoạt động của tổ chức Công đoàn, của Chi bộ Đảng được duy trì tốt, động viên tốt nhất tinh thần của người lao động trong Công ty.

❖ Công tác quản lý chất lượng dịch vụ khách hàng:

- ✓ Thường xuyên duy trì và không ngừng nâng cao dịch vụ chăm sóc khách hàng, hỗ trợ sửa chữa và đáp ứng các yêu cầu của khách thuê một cách nhanh chóng, hiệu quả;
- ✓ Luôn tạo được hình ảnh mỹ quan của Tòa nhà: Định kỳ hàng tháng tiến hành xịt rửa mặt tiền và các bậc tam cấp, giữ cho mặt tiền sáng sủa, sạch sẽ. Trang trí nội, ngoại thất trong các dịp lễ Tết, luôn giữ Tòa nhà sạch đẹp, dịch vụ tiện ích tiện lợi tạo môi trường văn phòng cao cấp.
- ✓ Tặng quà tri ân nhân dịp đặc biệt cho các khách thuê tại Tòa nhà như: Năm mới, ngày thành lập công ty của khách, dịp khai trương tại Tòa nhà...

❖ Các hoạt động kinh doanh

- ✓ Thường xuyên tìm hiểu thông tin thị trường, nắm bắt thông tin của khách thuê để linh hoạt trong phạm vi chính sách cho phép nhằm tạo thuận lợi cho sự lựa chọn trong thương thảo khi hết hạn hợp đồng hay chào khách thuê mới.
- ✓ Bảo trì, sửa chữa định kỳ hệ thống máy móc theo đúng kế hoạch để tránh hỏng hóc, làm kéo dài tuổi thọ của các thiết bị, tiết kiệm chi phí.

- ✓ Luôn chú trọng công tác an toàn và phòng chống cháy nổ, thực hiện nghiêm túc các quy định về an toàn PCCC để có thể đảm bảo an toàn an ninh tránh các vấn đề phát sinh, duy trì thực hiện kiểm tra định kỳ, diễn tập phòng chống cháy nổ và cứu hộ cứu nạn nhằm nâng cao kiến thức tích lũy kinh nghiệm để sẵn sàng ứng phó khi có sự cố cháy nổ.
- ✓ Duy trì thực hiện kế hoạch bảo trì bảo dưỡng cơ sở vật chất, các trang thiết bị để cung cấp dịch vụ cho khách hàng.
- ✓ Cập nhật các chính sách, quy định của Nhà nước liên quan đến hoạt động của Tòa nhà (như luật đất đai, chứng khoán, kế toán, PCCC...)
- ✓ Rà soát các quy trình liên quan đến hoạt động, quản lý của bộ phận, cập nhật và bổ sung nếu cần thiết để nâng cao hiệu quả công việc.
- ✓ Đào tạo cho nhân viên để duy trì hoạt động, hiểu về thay đổi (nếu có), nâng cao nghiệp vụ, chuyên môn; hiểu về tính dịch vụ chuyên nghiệp; nâng cao kỹ năng giao tiếp, kỹ năng xử lý sắp xếp các công việc khoa học và hiệu quả, chủ động và linh hoạt xử lý các vấn đề/tình huống phát sinh....
- ✓ Xây dựng tập thể đoàn kết nội bộ, các phòng ban phối hợp và hỗ trợ khi cần.

III. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán

Công ty Cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại giải trình về lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán như sau:

Lợi nhuận sau thuế năm 2025 đã được kiểm toán của HRB đạt 22,2 tỷ đồng, giảm 0,4 tỷ đồng so với lợi nhuận sau thuế năm 2024.

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính giảm so với cùng kỳ, chủ yếu do doanh thu hoạt động tài chính trong năm giảm 918 triệu so với cùng kỳ.

Yếu tố trên ảnh hưởng tới kết quả sản xuất kinh doanh của năm 2025. Theo đó, lợi nhuận trước thuế năm 2025 đạt 28,704 tỷ, giảm 2% so với năm 2024.

Theo ý kiến ngoại trừ của Kiểm toán trên Báo cáo tài chính, Công ty đang nắm giữ một số trái phiếu doanh nghiệp, trong đó tổng số giá trị trái phiếu đã quá hạn thanh toán là 24.023.100.000 đồng.

HRB xin giải trình cụ thể như sau:

- HĐ mua bán trái phiếu số 805-006358/HĐTP-B/TVSI/BNPCH2123002-OUT12-MG ngày 08/10/2021 giữa Công ty CP Harec Đầu tư và Thương mại với Công ty CP Chứng khoán Tân Việt về việc mua 70.000 trái phiếu Công ty CP Bất động sản BNP Global (mệnh giá 100.000VND/trái phiếu, đáo hạn ngày 04/06/2023) với giá 7.000.000.000 đồng, đơn giá 100.000VND/trái phiếu. Năm

2023 và 2024 đã thu hồi gốc khoản đầu tư là 3.101.800.000 đồng, số dư tại ngày 31/12/2025 là 3.898.200.000 đồng.

- HĐ mua bán trái phiếu số 805-008924/HĐTP-B/TVSI/BNPCH2123002-FXOUT ngày 20/01/2022 giữa Công ty CP Harec Đầu tư và Thương mại với Công ty CP Chứng khoán Tân Việt về việc mua 50.000 trái phiếu Công ty CP Bất động sản BNP Global (mệnh giá 100.000VND/trái phiếu, đáo hạn ngày 04/06/2023) với giá trị 5.038.247.838 đồng, đơn giá 100.861,82VND/trái phiếu. Năm 2023 và 2024 Công ty CP Harec Đầu tư và Thương mại đã thu hồi gốc khoản đầu tư là 1.889.247.838 đồng, số dư tại ngày 31/12/2025 là 3.149.000.000 đồng.

- HĐ mua bán trái phiếu số 808-000033/HĐTP-B/TVSI/HTL-H2023-008 FXOUT ngày 07/07/2022 giữa Công ty CP Harec Đầu tư và Thương mại với Công ty CP Chứng khoán Tân Việt về việc mua 68.535 trái phiếu Công ty CP Hưng Thịnh Land (mệnh giá 100.000VND/trái phiếu, đáo hạn ngày 30/11/2024) với giá trị 6.999.982.649 đồng, đơn giá 102.137,34VND/trái phiếu. Năm 2023; 2024 và 2025 Công ty CP Harec Đầu tư và Thương mại đã thu hồi gốc khoản đầu tư là 1.024.082.649 đồng, số dư tại ngày 31/12/2025 là 5.975.900.000 đồng.

- HĐ mua bán trái phiếu số 808-000329/HĐTP-B/TVSI/NALCH2124001-OUT12-MG ngày 23/08/2022 giữa Công ty CP Harec Đầu tư và Thương mại với Công ty CP Chứng khoán Tân Việt về việc mua 100.000 trái phiếu Công ty TNHH Nam Land (mệnh giá 100.000VND/trái phiếu, đáo hạn ngày 13/07/2024) với giá trị 10.000.000.000 đồng, đơn giá 100.000VND/trái phiếu.

- HĐ mua bán trái phiếu số 808-000393/HĐTP-B/TVSI/GTLCH2125001-OUT12-MG ngày 31/08/2022 giữa Công ty CP Harec Đầu tư và Thương mại với Công ty CP Chứng khoán Tân Việt về việc mua 10.000 trái phiếu Công ty CP Gotec Land (mệnh giá 100.000VND/trái phiếu, đáo hạn ngày 15/10/2025) với giá trị 1.000.000.000 đồng, đơn giá 100.000VND/trái phiếu.

Tại ngày 31/12/2025 các lô trái phiếu trên đã quá hạn thanh toán, tuy nhiên bên Tổ chức phát hành đang làm việc với Công ty CP Harec Đầu tư và Thương mại về các phương án chi trả, trong đó có phương án chuyển đổi sang bất động sản.

IV. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội

- Công ty luôn nghiêm túc tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường, thường xuyên tuyên truyền vận động nhân viên về ý thức bảo vệ môi trường thông qua việc hạn chế sử dụng các sản phẩm làm tăng nguy cơ gây ô nhiễm môi trường, phân loại rác thải. Sử dụng tiết kiệm năng lượng điện và nước sinh hoạt.

- Các chất thải nguy hại được xử lý theo đúng quy định của pháp luật. Công ty có giấy phép môi trường, có hợp đồng thu gom xử lý chất thải nguy hại. Lập và nộp các báo cáo về quan trắc môi trường đầy đủ và đúng thời gian. Trong năm 2025, Công ty không vi phạm pháp luật, không phát sinh sự cố về môi trường.

- Thực hiện chính sách đối với người lao động theo đúng Luật Lao động và chú trọng cải thiện môi trường làm việc, đảm bảo an toàn vệ sinh lao động, người lao động được tham gia khóa học đào tạo nâng cao kiến thức, kỹ năng nghiệp vụ phù hợp với chức danh, vị trí công việc.

- Công ty đã tích cực tham gia các hoạt động vì cộng đồng và môi trường với các hoạt động cụ thể, thể hiện trách nhiệm, ý thức của doanh nghiệp trong công tác bảo vệ môi trường và xã hội.

D. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

I. Đánh giá tình hình của Công ty trong năm 2025

1. Về kết quả kinh doanh của Công ty cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại năm 2025

Năm 2025 Công ty cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại đã hoàn thành kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông giao cho, cụ thể:

- Tổng doanh thu đạt 52 tỷ 925 triệu đồng, đạt 143% so với kế hoạch, tăng 1,76% so với năm 2024.

- Lợi nhuận trước thuế đạt 28 tỷ 704 triệu đồng, đạt 169% so với kế hoạch, giảm 1,96% so với năm 2024.

- Lợi nhuận sau thuế đạt 22 tỷ 279 triệu đồng, đạt 159% so với kế hoạch, giảm 1,95% so với năm 2024.

- Tỷ lệ cổ tức được chi dự kiến 30%/1 cổ phiếu, đạt 180% so với kế hoạch, giảm 1,64% so với mức chi cổ tức của năm 2024.

2. Trách nhiệm với môi trường và xã hội

Bên cạnh nhiệm vụ kinh doanh, Công ty luôn đề cao vai trò trách nhiệm thực hiện an sinh xã hội của mình đối với cộng đồng. Trong năm 2025, Công ty đã triển khai nhiều hoạt động bao gồm: ủng hộ đồng bào bị thiệt hại do bão lũ về Quỹ Mặt trận Tổ quốc Việt Nam; chung tay góp sức vào các hoạt động xã hội mang ý nghĩa nhân văn, thể hiện tinh thần đoàn kết tương thân tương ái như tham gia chương trình hiến máu nhân đạo do Đoàn Thanh niên Habeco phối hợp với bệnh viện Việt Đức tổ chức.

3. Báo cáo giám sát Ban Giám đốc của HĐQT

Trong bối cảnh có nhiều tòa nhà cho thuê văn phòng mới và hiện đại hơn đang xuất hiện trên thị trường, nhằm mục đích duy trì và đạt được chỉ tiêu kế hoạch năm 2025, HĐQT đã:

- Thực hiện tốt việc giám sát chặt chẽ và chỉ đạo hoạt động của Ban Giám đốc. Tổ chức các phiên họp thường kỳ, ít nhất mỗi quý một lần để thảo luận, thông qua các kế hoạch. Bên cạnh đó, HĐQT còn thường xuyên trao đổi qua điện thoại, thư điện tử cũng như các phương tiện thông tin khác về tình hình chiến lược, kết quả kinh doanh, việc triển khai Nghị quyết ĐHĐCĐ và mục tiêu mà ĐHĐCĐ đã đề ra trong năm.

- Về tổng thể, công tác giám sát đối với Ban Giám đốc và quản trị rủi ro nói chung được triển khai có hệ thống và chặt chẽ, đảm bảo hoạt động của Công ty ổn định, an toàn, tuân thủ theo quy định của pháp luật, thỏa mãn các vấn đề về hoạt động kinh doanh, tài chính và tuân thủ.

- Đặc biệt, trong tình hình kinh tế vẫn còn nhiều khó khăn do ảnh hưởng của lạm phát, thắt chặt tiền tệ, trong năm 2025, Ban Giám đốc cùng các cấp quản lý đã nỗ lực, sáng tạo và hết sức chủ động trong công việc nhằm đạt được những mục tiêu kế hoạch do ĐHĐCĐ đề ra.

II. Định hướng hoạt động kinh doanh năm 2026

Dù ghi nhận nhiều tín hiệu khởi sắc mang tính chiến lược, thị trường văn phòng Hà Nội năm 2026 vẫn đang đối mặt với những thách thức lớn từ quá trình tái cấu trúc và thay đổi tư duy của khách thuê. Sự chuyển dịch này không chỉ là tạm thời mà đang dần hình thành nên một tiêu chuẩn mới cho phân khúc bất động sản thương mại. Xu hướng của các doanh nghiệp hiện nay đã dịch chuyển từ việc sở hữu không gian sang tối ưu hóa trải nghiệm làm việc. Thay vì duy trì các văn phòng truyền thống quy mô lớn, nhiều doanh nghiệp có xu hướng thu hẹp diện tích cốt lõi và kết hợp với các mô hình văn phòng chia sẻ (Coworking Space). Việc ứng dụng triệt để công nghệ làm việc trực tuyến và mô hình làm việc linh hoạt (Hybrid working) đã tạo ra sức ép không nhỏ lên tỉ lệ lấp đầy của các tòa nhà cũ, đòi hỏi một sự thay đổi toàn diện về công năng sử dụng.

Thị trường đang chứng kiến sự gia tăng mạnh mẽ của nguồn cung từ các dự án thế hệ mới. Điểm khác biệt lớn nhất của năm 2026 chính là sự xuất hiện của các tòa nhà thông minh và bền vững. Các tòa nhà mới được thiết kế với tính năng thân thiện với môi trường, giúp khách thuê cắt giảm đáng kể chi phí vận hành thông qua hệ thống quản lý năng lượng thông minh. Việc tăng cường các tiện ích số hóa và kết nối không dây tốc độ cao đã trở thành điều kiện tiên quyết để thu hút các tập đoàn đa quốc gia và doanh nghiệp công nghệ.

Sự kết hợp giữa nguồn cung dồi dào và nhu cầu thay đổi đã đặt thị trường vào một trạng thái cạnh tranh gay gắt. Chủ đầu tư buộc phải điều chỉnh chính sách giá thuê linh hoạt hơn để giữ chân khách hàng. Cuộc đua hiện nay không chỉ nằm ở giá cả mà còn nằm ở chất lượng dịch vụ và tiện ích đi kèm. Khách thuê ngày càng khắt khe hơn, ưu tiên những không gian không chỉ để làm việc mà còn phải truyền cảm hứng và bảo vệ sức khỏe nhân viên.

1. Định hướng kinh doanh

Trong thời gian tới, để tiếp tục duy trì ngành nghề kinh doanh chính của mình, phát huy hơn nữa hiệu quả kinh doanh, Công ty cần tiếp tục nâng cao hình ảnh, diện mạo của Công ty, sửa chữa, thay thế các máy móc, vật dụng đã cũ, hỏng, bổ sung các hạng mục PCCC, bảo đảm hệ thống hạ tầng, máy móc thiết bị hiện có được ổn định, đáp ứng được tốt nhất các nhu cầu của khách hàng.

- Xây dựng đội ngũ quản trị kinh doanh, người lao động chuyên nghiệp, tận tình, phục vụ tốt nhu cầu của khách hàng.

- Cùng với đó, Công ty sẽ xây dựng các chính sách, giá thuê hợp lý với các khách hàng truyền thống, có những ưu đãi thích hợp đối với khách hàng mới nhằm thu hút nhiều hơn các khách thuê, tăng tính cạnh tranh cho Công ty.

* Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 như sau:

- Tổng doanh thu: 36 tỷ 900 triệu đồng;
- Lợi nhuận trước thuế: 17 tỷ đồng;
- Lợi nhuận sau thuế: 14 tỷ đồng;
- Tỷ lệ cổ tức: 17%/ 1 cổ phiếu.

2. Công tác quản trị

Nhằm duy trì vị thế của mình trong giai đoạn sắp tới, đạt được chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2026, Hội đồng quản trị Công ty cần:

Tăng cường quản lý, giám sát chặt chẽ và chỉ đạo hoạt động của Ban Điều hành; Đảm bảo hoàn thành các chỉ tiêu được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Chỉ đạo kịp thời và hiệu quả việc triển khai các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Tổ chức các phiên họp thường kỳ, ít nhất mỗi quý một lần để thảo luận thông qua các báo cáo, kế hoạch và chỉ đạo Ban Giám đốc hoạt động có hiệu quả hơn.

E. QUẢN TRỊ CÔNG TY

I. Hội đồng quản trị

1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

TT	Họ và tên	Chức vụ	Điều hành/Không điều hành
1	Ông Hoàng Quang Thành	Chủ tịch HĐQT	Không điều hành
2	Ông Nguyễn Xuân Thành	Thành viên HĐQT	Không điều hành
3	Ông Phan Huy Tý	Thành viên HĐQT	Điều hành

2. Về thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ trong năm

Trong năm 2025 Công ty cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại đã triển khai thực hiện một số nội dung công việc theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 gồm:

2.1. Thực hiện phương án phân phối lợi nhuận trong năm 2024;

2.2. Quyết toán tiền thù lao HĐQT trong năm 2024;

2.3. Thực hiện tạm ứng chi tiền thù lao của HĐQT năm 2025;

2.4. Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025;

2.5. Thanh toán tiền cổ tức năm 2024 cho các cổ đông;

2.6. Thực hiện chi thưởng HTKH cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2024.

3. Về tổ chức các cuộc họp HĐQT

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty đã tổ chức 05 cuộc họp, hồ sơ, tài liệu đã được gửi đầy đủ đến các thành viên tham dự họp để tham khảo, nghiên cứu trước theo đúng quy định của Điều lệ Công ty. Các cuộc họp đều đã được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp.

Biên bản các cuộc họp HĐQT được lập đầy đủ chữ ký của các thành viên HĐQT tham gia dự họp, đảm bảo đúng hình thức theo quy định của pháp luật.

Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025:

* Các cuộc họp HĐQT (Bao gồm các cuộc họp của HĐQT dưới hình thức Phiếu lấy ý kiến bằng văn bản):

STT	Thành viên	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Ông Hoàng Quang Thành	Chủ tịch HĐQT	05	100%
2	Ông Phan Huy Tý	Thành viên HĐQT	05	100%
3	Ông Nguyễn Xuân Thành	Thành viên HĐQT	05	100%

* Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị ban hành trong năm:

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
1	36/NQ-HAREC	10/3/2025	Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại tổ chức họp HĐQT dưới hình thức phiếu lấy ý kiến bằng văn bản tới các thành viên HĐQT với nội dung như sau: - Ngày 11/3/2025 là ngày công bố thông tin của Công ty cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại và kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025; - Ngày 31/3/2025 là ngày chốt danh sách cổ đông dự Đại hội đồng cổ đông thường niên; - Ngày 01/4/2025 là ngày đăng tải tài liệu liên quan đến nội dung Đại hội đồng cổ đông thường niên; - Ngày 22/4/2025 là ngày tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty.



2	47/NQ-HAREC	28/3/2025	• Thông qua: - Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty trong năm 2024; - Báo cáo của Ban Giám đốc Công ty về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2024, mục tiêu phương hướng năm 2025; - Báo cáo Ban kiểm soát năm 2024; - Báo cáo tài chính 2024 đã được kiểm toán; - Nội dung các Tờ trình đề trình Đại hội đồng cổ đông - Ý kiến Chủ tịch HĐQT: Bổ sung vào Báo cáo của Ban Giám đốc thông tin về tình hình thu hồi vốn của các khoản đầu tư trái phiếu;
3	71/NQ-HAREC	12/5/2025	- Thông qua mức thù lao HĐQT, BKS năm 2024; - Thông qua phương án chi thưởng hoàn thành kế hoạch của HĐQT, BKS và Ban điều hành năm 2024; - Thời gian chi trả cổ tức năm 2024; - Phê duyệt chỉ tiêu kế hoạch năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2025; - Thông qua đơn giá tiền lương năm 2025.
4	114/NQ-HAREC	28/8/2025	- Thông qua báo cáo kết quả về tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty 6

			tháng đầu năm và một phần của quý III năm 2025 - Báo cáo về tình hình thực hiện công tác thu hồi vốn đầu tư trái phiếu - Báo cáo về tình hình việc thực hiện sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại số 4 Láng Hạ Lập quỹ dự phòng rủi ro theo quy định
5	187 /NQ-HAREC	26/12/2025	- Thông qua báo cáo về tình hình sản xuất kinh doanh của công ty năm 2025 - Báo cáo về tình hình thực hiện công tác thu hồi vốn đầu tư trái phiếu và việc quản lý tiền gửi ngân hàng. - Báo cáo về tình hình thực hiện sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại số 4 Láng Hạ. - Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 - Tổ chức Đại hội đồng cổ đông vào tháng 3 năm 2026.

II. Ban kiểm soát

1. Thành viên và cơ cấu của Ban Kiểm soát

TT	Họ và tên	Chức vụ
1	Bà Phan Thị Lộc	Trưởng BKS
2	Bà Phan Vũ Hương Giang	Thành viên BKS
4	Ông Trần Đức Giang	Thành viên BKS

2. Các cuộc họp của BKS

STT	Thành viên BKS	Số buổi tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
-----	----------------	-----------------	-------------------	------------------	-------------------------

1	Bà Phan Thị Lộc	3	100%	100%	
2	Bà Phan Vũ Hương Giang	3	100%	100%	
4	Ông Trần Đức Giang	3	100%	100%	

3. Hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT, Giám đốc và cổ đông

- BKS đã thực hiện thẩm định báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính năm 2024 của công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT và trình báo cáo thẩm định tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

- BKS thường xuyên giám sát, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, tính hệ thống, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính.

4. Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Giám đốc và các cán bộ quản lý khác

- BKS chủ động phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Giám đốc trong công tác kiểm tra, giám sát mọi hoạt động kinh doanh của Công ty. Thường xuyên trao đổi thông tin và tài liệu liên quan.

- HĐQT và Giám đốc thường xuyên tạo điều kiện thuận lợi cho BKS trong việc thu thập thông tin, tài liệu liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

5. Hoạt động khác của BKS (nếu có): không có

III. Các giao dịch, thù lao, tạm ứng và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban Giám đốc, BKS

	Họ và tên	Chức danh	Thù lao	Thu nhập	Cộng
Hội đồng quản trị	Ông Hoàng Quang Thành	Chủ tịch HĐQT	144.000.000	185.000.000	329.000.000
	Ông Phan Huy Tý	Thành viên HĐQT	120.000.000	165.000.000	285.000.000
	Ông Nguyễn Xuân Thành	Thành viên HĐQT	120.000.000	165.000.000	285.000.000
	Tổng		384.000.000	515.000.000	899.000.000
Ban kiểm soát	Bà Phan Thị Lộc	Trưởng Ban Kiểm soát	21.600.000	30.000.000	51.600.000
	Ông Trần Đức Giang	Thành viên Ban Kiểm soát	15.600.000	20.000.000	35.600.000
	Bà Phan Vũ Hương Giang	Thành viên Ban Kiểm soát	15.600.000	20.000.000	35.600.000
	Tổng		52.800.000	70.000.000	122.800.000
Ban Giám Đốc	Ông Phan Huy Tý	Giám Đốc		892.233.040	892.233.040
	Bà Nguyễn Lan Hương	Phó Giám đốc kiêm Kế toán trưởng		671.876.000	671.876.000
	Bà Vũ Thanh Huyền	Phó Giám đốc ĐH khối DV		662.526.000	662.526.000
	Tổng			2.226.635.040	2.226.635.040

F. BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2025

Toàn văn Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cổ phần Harec Đầu tư và Thương mại được đăng tải ngày 05/02/2026 tại website: <https://www.harec.com.vn/cong-bo-thong-tin/baocaothuongnien>

Hà Nội, ngày 13 tháng 02 năm 2026

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CÔNG TY



GIÁM ĐỐC
Phan Huy Trí